

SIMI, Palais des Congrès, Paris  
Le 7 décembre 2017

## SNCF IMMOBILIER ET ESPACES FERROVIAIRES METAMORPHOSENT LA VILLE AVEC UNE CO-PRODUCTION PARTENARIALE AMBITIEUSE

À l'occasion du SIMI, SNCF Immobilier et Espaces Ferroviaires, filiale d'aménagement urbain et de promotion de SNCF, ont présenté l'actualité de leurs projets d'aménagement urbain et leur ambition de reconverter le patrimoine foncier du Groupe SNCF en nouveaux quartiers de ville.

### Être partenaires des villes et des territoires

Pour répondre à cette ambition, SNCF Immobilier avec l'appui d'Espaces Ferroviaires développe une **démarche partenariale forte** auprès des collectivités des grandes métropoles et des agglomérations françaises.

En 2017, cette dynamique de co-construction de la ville de demain a été couronnée par la **signature de 3 protocoles ambitieux de coopération territoriale** avec les métropoles du Grand Lyon, de Reims et de Chartres :

- Le protocole signé avec la **Métropole du Grand Lyon**, ouvre à l'urbanisation 30 hectares de foncier ferroviaire répartis sur sept sites.
- Le protocole signé avec la **Métropole et la Ville de Reims** porte sur six sites pour un total de 15 hectares de foncier ferroviaire.
- Le protocole signé avec **Chartres Métropole** porte sur la valorisation d'une emprise ferroviaire de 2,6 hectares au sein d'une ZAC de 32 hectares.

Cette dynamique engagée se poursuivra en 2018 par la signature de protocoles avec les Métropoles de Bordeaux, Rennes, Toulouse, Marseille et Strasbourg.

« **La dynamique partenariale est le fruit des échanges constructifs avec nos partenaires, elle permet de mettre en place des protocoles ambitieux, innovants et constructifs** », précise Benoit Quignon, Directeur Général de SNCF Immobilier et Président d'Espaces Ferroviaires.

### Des projets de développement urbain mis sur les rails

Grâce à un dialogue puissant et constructif avec les élus, SNCF Immobilier et Espaces Ferroviaires déploient des projets significatifs d'aménagement urbain sur le territoire national dans l'ensemble de l'hexagone.

« **Les emprises ferroviaires inexploitées au cœur des villes et métropoles sont des sites stratégiques qui offrent un potentiel exceptionnel pour développer, avec les collectivités, des quartiers mixtes durables performants en matière d'énergie et de carbone, riche en innovations au service des usagers** », souligne Fadia Karam, Directrice du Développement SNCF Immobilier et Directrice Générale d'Espaces Ferroviaires.

**A Paris**, le protocole signé en novembre 2016 avec la Ville de Paris permet ainsi d'**ouvrir à l'urbanisation 50 hectares** de foncier ferroviaire du Groupe SNCF, soit un potentiel d'environ **1 000 000 m<sup>2</sup> SDP** de programmes immobiliers, répartis sur **7 sites** et qui incluent **8 000 logements**.

**Quatre de ces sites seront aménagés et développés** par Espaces Ferroviaires, représentant un total de **20 hectares** et un potentiel de **378 000 m<sup>2</sup> SDP** de programmes immobiliers.

Cette fin d'année sera marquée par la **conclusion des protocoles opérationnels** entre Espaces Ferroviaires Aménageur et la Ville de Paris sur le projet urbain de Gare De Lyon – Daumesnil dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement, l'engagement opérationnel des chantiers d'aménagement et construction et la poursuite de la mise au point des programmations urbaines sur Hébert dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement :

- Sur 6 hectares, le projet de **Gare De Lyon – Daumesnil** sera engagé en travaux et commercialisation dès 2018. A travers la programmation d'un projet urbain de 90 000 m<sup>2</sup> SDP (hors reconstitutions), le quartier nouveau offrira 600 logements, 45 000 m<sup>2</sup> de bureaux, des commerces et fera la part belle aux espaces verts et aux circulations douces.
- **Hébert** complètera l'illustration de la métamorphose du nord-est de la capitale, avec une programmation mixte proposant 800 logements, 40 000 m<sup>2</sup> de bureaux ainsi qu'un pôle d'activités innovantes et des services urbains sur une ancienne emprise ferroviaire de 5,2 hectares.
- L'ambition du projet **Ordener** est d'être le premier quartier parisien bas carbone. Sur un foncier ferroviaire de 3,7 hectares, le projet Ordener proposera un programme innovant mixant les fonctions urbaines, bureaux, logements, commerces, équipements de loisirs et de culture, espaces verts.

Enfin, développé sur un ancien site ferroviaire de 7 hectares, le projet **Chapelle International** concrétise un nouveau quartier de ville dans le nord-est de Paris, avec un programme mixte et multifonctionnel de **150 000 m<sup>2</sup> SDP. A fin 2017, le programme est déjà commercialisé à 80%** et s'achèvera d'ici 2022, pour accueillir environ 2 500 nouveaux habitants et 2 500 salariés.

**En Région**, une **quinzaine de sites** sont en cours d'études pour la reconversion de fonciers ferroviaires en nouveaux quartiers urbains équilibrés et durables, en harmonie avec les attentes des Métropoles.

Ainsi, cette année 2017 a aussi permis de concrétiser la programmation de deux projets majeurs, audacieux et innovants :

- A **Toulouse**, en lien avec Europolia, Espaces Ferroviaires contribue à la transformation du quartier de la gare Matabiau avec l'aménagement de l'ancien tri postal qui laissera sa place à la **Tour Occitanie**, un programme immobilier mixte d'environ 30 000 m<sup>2</sup> SDP développé par La Compagnie De Phalsbourg. En 2018, Espaces Ferroviaires engagera le développement immobilier de l'ancien **îlot Sernam** qui pourrait accueillir un programme immobilier mixte de 70 000 m<sup>2</sup> SDP.
- A **Rennes**, en lien avec SEM Territoires, Espaces Ferroviaires aménage un site de 0,5 hectare au cœur de la **ZAC EuroRennes** pour créer un îlot mixte d'environ 23 000 m<sup>2</sup> SDP.

Pour SNCF Immobilier et Espaces Ferroviaires, l'année 2018 s'annonce riche en événements.

## À propos de

### SNCF Immobilier

Un des 6 grands métiers du Groupe SNCF, SNCF Immobilier assure trois missions :

La gestion et l'optimisation immobilière du parc d'exploitation, l'aménagement et la valorisation des biens fonciers et immobiliers non utiles au système ferroviaire avec notamment la filiale d'aménagement et de promotion immobilière du groupe SNCF, Espaces Ferroviaires, et celle d'opérateur du logement et de bailleur social avec la filiale ICF Habitat, et son patrimoine de 100 000 logements (dont 90% de logements sociaux). SNCF Immobilier comprend 7 directions immobilières territoriales qui travaillent avec les acteurs locaux sur l'ensemble du territoire national.

Chiffres clés :

- 8,5 millions de m<sup>2</sup> de bâtiments industriels et tertiaires, d'activités sociales. Le groupe public ferroviaire comptant au total 12,5 millions de m<sup>2</sup>
- 20 000 ha dont 3 000 hectares urbanisables dès à présent
- 100 000 logements dont 90 % de logements sociaux. C'est aussi chaque année en moyenne, 2 000 logements construits ou acquis
- Plus de 2 300 collaborateurs dont plus de 1 700 chez ICF Habitat

## **Espaces Ferroviaires**

Au sein de SNCF Immobilier, Espaces Ferroviaires, filiale d'aménagement urbain et de promotion de SNCF, redonne vie aux sites ferroviaires qui n'ont plus d'utilité d'exploitation. Depuis plus de 25 ans, ses équipes valorisent ces espaces fonciers exceptionnels, afin de créer la ville de demain en partenariat avec les collectivités locales, les promoteurs, les bailleurs sociaux, les investisseurs et les utilisateurs.

Espaces Ferroviaires maîtrise toute la chaîne de compétences pour concevoir de nouveaux quartiers de ville sur d'anciens sites ferroviaires. Elle peut également aménager et développer des programmes immobiliers seule ou en partenariat avec des acteurs privés ou publics. Chaque projet appelle une démarche unique et sur-mesure au travers d'un étroite partenariat avec les collectivités pour fabriquer un morceau urbain durable et créer des mixités d'usages, des partenariats, des aspirations sociales, sociétales et économiques.

## **Contacts presse**

SNCF Immobilier : Pascal Travers, Directeur de la Communication

[pascal.travers@sncf.fr](mailto:pascal.travers@sncf.fr) - Tél. : 01 85 07 40 67

Espaces Ferroviaires : Nathalie Neyret, Directrice de la Communication

[nathalie.neyret@espacesferroviaires.fr](mailto:nathalie.neyret@espacesferroviaires.fr) - Tél : 06 11 38 92 51